

Samenwerkingsovereenkomst



Vlaardingen, 11 januari 2011

Samenwerkingsovereenkomst Waterweg Wonen en Huurdersraad

Partijen:

Stichting Waterweg Wonen hierna te noemen “Verhuurder”

en

de Huurdersraad Waterweg Wonen hierna te noemen “Huurdersraad”

overwegende dat:

1. met ingang van één januari 1993 het Besluit Beheer Sociale Huur sector (BBSH) van kracht is voor toegelaten instellingen en met ingang van 1 januari 2009 de gewijzigde Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (Overlegwet) van kracht is geworden;
2. het BBSH en de Overlegwet onder meer regels geven voor het overleg van toegelaten instellingen met de huurders en huurdersorganisaties;
3. de Verhuurder verantwoordelijk is voor het beheer en beleid inzake het totale woningbestand met uitzondering van woningen waarvoor een beheersovereenkomst is afgesloten;
4. de Huurdersraad de vertegenwoordiger is van de huurders van woonegelegenheden en er naar streeft de belangen te behartigen van alle huurders van de Verhuurder;
5. de bewonerscommissie de vertegenwoordiger is van de huurders van woonegelegenheden op complexniveau en de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex. De samenwerkingsovereenkomst is in principe ook van toepassing voor huurders in gemengde complexen met een VvE. De handelwijze is vastgelegd in de beleidsnotitie ‘Huurdersparticipatie in Verenigingen van Eigenaren en doorverkopen tot 100% verkoop’ met de bijbehorende bijlagen (dec 2006, GA-procedure afgerond juni 2007);
6. momenteel in co-makerschap gewerkt wordt aan een actualisatie van bovengenoemd beleidsdocument en partijen de uitkomsten hiervan als een aanvulling op deze Samenwerkingsovereenkomst beschouwen;
7. de Verhuurder de belangen van huurders van haar woningen erkent en daarom afspraken wil maken met de Huurdersraad en bewonerscommissies over informatie – advies – en instemmingsrecht, zodat de invloed van huurders op het gebied van de Verhuurder voldoende wordt gewaarborgd;
8. de Verhuurder huurders direct wil betrekken bij onderwerpen die voor hen van belang zijn om slagvaardig te kunnen inspelen op de wensen van de huurders, vanuit het besef dat daadwerkelijke betrokkenheid en invloed van de zijde van de huurders bevorderlijk is voor een goede dienstverlening en een effectief beheer van de woningen van de Verhuurder;

9. het belangrijk is dat de Huurdersraad en de bewonerscommissies deze betrokkenheid en invloed uitoefenen vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie;
10. voor het beheer en beleid van de Verhuurder een goede onderlinge verstandhouding van belang is en gestructureerd overleg en respect voor elkanders doelstellingen noodzakelijk zijn;
11. de samenwerking tussen de Huurdersraad, de bewonerscommissies en Verhuurder tot doel heeft:
 - a. het optimaliseren van de kwaliteit van het wonen;
 - b. het bevorderen van een goede relatie tussen huurder en Verhuurder;
 - c. het laten aansluiten van het door de Verhuurder te voeren beleid bij de behoefte van de (toekomstige) huurders;
 - d. het bevorderen van een goede verhouding tussen de hoogte van de huur, de kwaliteit van de woning en de inkomens van de primaire doelgroepen;
12. de Verhuurder volgens haar statuten een overeenkomst met de Huurdersraad sluit, waarin nadere uitwerking wordt gegeven aan de artikelen 24 en 26 uit die statuten;
13. de navolgende overeenkomst hier een uitwerking van is en van toepassing wordt verklaard op de overlegsituaties;

komen het navolgende overeen:

I. OMSCHRIJVING VAN BEGRIPPEN

Artikel 1 Definities

Verhuurder

Verhuurder zoals bedoeld in de 'Wet op het overleg huurders verhuurder':

Een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70, eerste lid, van de Woningwet, dan wel een eigenaar van ten minste 25 voor verhuur bestemde woonegelegenheden in Nederland, of degene die door die eigenaar gevolmachtigd is namens hem op te treden.

In casu: Stichting Waterweg Wonen of haar rechtsopvolger (s).

Huurder

Huurder zoals bedoeld in de 'Wet op het overleg huurders verhuurder':

Huurder van een woonegelegenheid van een verhuurder zoals bedoeld in de hiervoor gegeven definitie, welke huurder daarin zijn hoofdverblijf heeft. Onder huurder wordt mede verstaan degene die de woonegelegenheid met toestemming van de verhuurder huurt van een huurder die haar huurt van die verhuurder.

Huurwoning

De woning die in eigendom en beheer is van de Verhuurder.

Wooncomplex

Wooncomplex zoals bedoeld in de 'Wet op het overleg huurders verhuurder':

Een verzameling van ten minste 25 in elkaars nabijheid gelegen woonegelegenheden welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

Huurdersraad

Huurdersorganisatie zoals bedoeld in de 'Wet op het overleg huurders verhuurder':
De overkoepelende organisatie van huurders van Waterweg Wonen,

- van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
- die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
- die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en
- die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten.

Bewonerscommissie

Bewonerscommissie zoals bedoeld in de 'Wet op het overleg huurders verhuurder':
Commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex en:

- die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
- die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en
- die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten.

De Verhuurder erkent de bewonerscommissie in de zin van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder.

BBSH

Het Besluit Beheer Sociale Huursector is, voor toegelaten instellingen, met ingang van één januari 1993 van kracht.

Overlegwet

De gewijzigde Wet op het overleg tussen Huurders en Verhuurder die met ingang van 1 januari 2009 van kracht is geworden.

Geschil

Een geschil is aanwezig zodra de ene partij hiervan, per aangetekend schrijven, mededeling doet aan de andere partij; e.e.a. zoals bedoeld in artikel 19 van deze overeenkomst.

II. DOELSTELLING EN UITGANGSPUNTEN

Artikel 2

1. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld met de doelstelling:
 - a. De Huurdersraad en de bewonerscommissies goede mogelijkheden te bieden om de belangen te behartigen van degenen, die zij vertegenwoordigen;

- b. de Verhuurder, middels het overleg, mogelijkheden te bieden om de dienstverlening aan zijn huurders te optimaliseren;
 - c. de taken en bevoegdheden van de Verhuurder, de Huurdersraad en de bewonerscommissies te verduidelijken;
 - d. regels en procedures af te spreken om het overleg tussen de Verhuurder, de Huurdersraad en de bewonerscommissies te verduidelijken en te structureren;
 - e. het bevorderen van een gelijkwaardige overlegrelatie tussen Verhuurder, de Huurdersraad en de bewonerscommissies.
2. De Verhuurder en de Huurdersraad bevorderen de totstandkoming van bewonerscommissies in straten, complexen, buurten of wijken waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk is en die (nog) ontbreekt.
 3. De Verhuurder zal nieuwe huurders attent maken op de activiteiten van én mogelijke betrokkenheid van huurders bij Huurdersraad en bewonerscommissies.
 4. Met het nastreven van de doelstelling zoals geformuleerd in artikel 2, lid 1, wordt aan de Huurdersraad en bewonerscommissies een overleg- en onderhandelingspositie verschaft. Bovendien wordt een draagvlak gecreëerd, welke een goede bedrijfsvoering van de Verhuurder kan verbeteren en bevorderen.
 5. Verhuurder gaat geen soortgelijke overeenkomst aan met een andere organisatie van huurders van Verhuurder indien de Huurdersraad hier niet mee kan instemmen. Een uitzondering hierop is van toepassing indien Huurdersraad zich niet houdt aan hetgeen in artikel 3 lid 1 a tot en met d is gesteld of aan hetgeen waartoe zij zich statutair gehouden weet.
 6. Deze overeenkomst wordt beschouwd als een reglement zoals bedoeld in artikel 17 van het BBSH en is een verdere uitwerking van én aanvulling op de Overlegwet.
 7. Deze overeenkomst mag niet in strijd zijn met bestaande statuten en reglementen van de Verhuurder, Huurdersraad en bewonerscommissies. Wijzigingen op bestaande statuten en reglementen mogen niet in strijd zijn met deze samenwerkings-overeenkomst.
 8. Deze overeenkomst laat de bestaande rechtsverhouding tussen de Verhuurder en de individuele huurder onverlet.

III. ERKENNING EN REPRESENTATIVITEIT

Huurdersraad

Artikel 3

Verhuurder erkent de Huurdersraad als gesprekspartner voor alle onderwerpen van beheer en beleid volgens bevoegdheidentabel (zie: bijlage 1), onder voorwaarde dat:

- a) de Huurdersraad zich inspant zoveel mogelijk huurders te betrekken bij het werk van de Huurdersraad;
- b) de Huurdersraad alle huurders van de woningen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt betrokken te worden bij het uit te brengen advies van de Huurdersraad;
- c) de bestuursleden van de Huurdersraad worden gekozen, conform het gestelde in de Statuten van de Huurdersraad;

- d) de Huurdersraad tenminste tweemaal per jaar een vergadering organiseert voor alle als lid aangesloten huurders waarin zij verantwoording aflegt over haar activiteiten in het verstreken jaar en haar plannen bespreekt voor het eerstvolgende jaar en deze vaststelt;
- e) de Huurdersraad er naar zal streven om een afspiegeling te zijn van de huurders;
- f) erkenning van de Huurdersraad betekent, dat de Verhuurder deze organisatie met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst als huurdersorganisatie in het kader van de Overlegwet erkent.

Bewonerscommissies

Artikel 4

1. Verhuurder erkent de bewonerscommissie die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van de huurders:
 - a) die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en betreft bij haar standpuntbepaling;
 - b) die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vastlegt;
 - c) die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt zich aan te sluiten.
2. Verhuurder erkent in beginsel per complex 1 bewonerscommissie, maar heeft bij meer dan 1 commissie het recht te kiezen voor de meest representatieve commissie.

IV. HET OVERLEG TUSSEN DE VERHUURDER EN DE HUURDERSRAAD OF BEWONERSCOMMISSIES

Overleg tussen Verhuurder en Huurdersraad

Artikel 5

1. Verhuurder en Huurdersraad zullen regelmatig overleg voeren over alle onderwerpen die voor huurders en de Huurdersraad van belang zijn.
2. Het overleg tussen de Verhuurder en de Huurdersraad gaat over onderwerpen die zich op verhuurderniveau afspelen en betrekking hebben op het beheer en beleid. De in de Bevoegdheidentabel (zie: bijlage 1) genoemde onderwerpen zullen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, aan de orde worden gesteld.

Artikel 6

1. De Verhuurder wordt in overlegvergaderingen vertegenwoordigd door de directeur- bestuurder of een door de directeur-bestuurder aangewezen persoon met voldoende mandaat, al dan niet vergezeld van één of meer functionarissen van de Verhuurder.